

**AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA
SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3-4
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	5
NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
DİPNOT 3 - BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA	27
DİPNOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ	27
DİPNOT 5 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	28
DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	30
DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	31
DİPNOT 8 - MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
DİPNOT 9 - STOKLAR	32
DİPNOT 10 - TÜREV ARAÇLAR.....	32
DİPNOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	33
DİPNOT 12 - ERTELENMİŞ GELİRLER	33
DİPNOT 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	33
DİPNOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR	35
DİPNOT 15- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
DİPNOT 16 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	35
DİPNOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	36
DİPNOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	39
DİPNOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39
DİPNOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	40
DİPNOT 21 - HASILAT	41
DİPNOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (-)	41
DİPNOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	42
DİPNOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	42
DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	43
DİPNOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	43
DİPNOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	44
DİPNOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ	47
DİPNOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	47
DİPNOT 30 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ.....	50
DİPNOT 31 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	51
DİPNOT 32 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	65
DİPNOT 33 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	66
DİPNOT 34 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	66
DİPNOT 35 - ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	66
DİPNOT 36 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	67

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	5	488.477.842	88.060.332
Ticari Alacaklar		12.570.925	168.181.718
<i>İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	6-29	1.378.036	1.401.939
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	6	11.192.889	166.779.779
Diğer Alacaklar		1.572.991	1.044.622
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i>	7	1.572.991	1.044.622
Stoklar	9	1.301.418.127	1.318.818.427
Peşin Ödenmiş Giderler		23.838.347	5.099.555
<i>İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenen Giderler</i>	11	23.838.347	5.099.555
Diğer Dönen Varlıklar	19	923.567	22.552.697
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.828.801.799	1.603.757.351
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		--	1.542.682
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar</i>	6	--	1.542.682
Diğer Alacaklar		6.294	9.582
<i>İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar</i>	7	6.294	9.582
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	13	15.449.915.301	15.449.915.301
Maddi Duran Varlıklar	14	109.282.898	109.855.011
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		15.559.204.493	15.561.322.576
TOPLAM VARLIKLAR		17.388.006.292	17.165.079.927

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2026	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	350.756.209	417.776.502
Ticari Borçlar		27.502.639	14.691.511
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar</i>	6	27.502.639	14.691.511
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	18	4.535.309	1.752.750
Diğer Borçlar		3.949.408	1.010.839
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	7	3.949.408	1.010.839
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	8	1.189.032	49.310.164
Ertelenmiş Gelirler		16.940.431	22.166.581
<i>İlişkili Olmayan Tarafardan Ertelenmiş Gelirler</i>	12	16.940.431	22.166.581
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	27	14.712.703	12.153.386
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.148.870	627.458
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	17	1.148.870	627.458
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	19	1.198	--
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		420.735.799	519.489.191
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Borçlar		4.436.918	6.222.964
<i>İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar</i>	7	4.436.918	6.222.964
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.850.522	5.630.619
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	17	5.850.522	5.630.619
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	3.295.338.106	3.080.276.809
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.305.625.546	3.092.130.392
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		13.661.644.947	13.553.460.344
Ödenmiş Sermaye	20	595.348.000	595.348.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	20	473.807.725	473.807.725
Kâr Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya Giderler		24.838.994	25.001.439
<i>Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>	20	24.113.942	24.113.942
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	20	725.052	887.497
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	44.487.013	12.654.789
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları		12.414.816.167	12.308.412.028
Dönem Net Kârı/Zararı	28	108.347.048	138.236.363
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		13.661.644.947	13.553.460.344
TOPLAM KAYNAKLAR		17.388.006.292	17.165.079.927

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
31 MART 2026 VE 31 MART 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA
HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KÂR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)
		1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Hasılat	21	360.563.785	717.521.685
Satışların Maliyeti (-)	21	(23.483.744)	(310.048.709)
Brüt Kâr/Zararı		337.080.041	407.472.976
Pazarlama Giderleri (-)	22	(1.125.701)	(365.307)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(35.274.297)	(39.012.411)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	10.141.665	7.318.603
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(1.888.316)	(60.887.965)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		308.933.392	314.525.896
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	--	684.518.774
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	--	(31.974.282)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		308.933.392	967.070.388
Finansman Gelirleri (+)	25	22.092.456	857.856
Finansman Giderleri (-)	25	(6.830.472)	(74.081.442)
Parasal kazanç / (kayıp)	26	298.827.074	298.809.703
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERĐİ ÖNCESİ KÂRI/ZARARI		623.022.450	1.192.656.505
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri)/Geliri		(514.675.402)	(618.939.283)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	27	(18.445.348)	(51.634.340)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	27	(496.230.054)	(567.304.943)
DÖNEM KÂRI/ZARARI		108.347.048	573.717.222
Dönem Kâr/Zararının Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	28	108.347.048	573.717.222
Pay Adedi	28	595.348.000	595.348.000
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	28	0,182	0,964

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMLERİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmemiş)</i>
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
DÖNEM KARI	108.347.048	573.717.222
Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(162.445)	15.528.255
Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(232.065)	22.183.224
<i>Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları</i>	30	21.709.584
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları</i>	30	473.640
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	69.620	(6.654.969)
<i>Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları Vergi Etkisi</i>	30	(6.512.876)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi</i>	30	(142.093)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(162.445)	15.528.255
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	108.184.603	589.245.477
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı	108.184.603	589.245.477
Ana Ortaklık Payları	108.184.603	589.245.477

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Birikmiş Karlar				
					Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/ Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Toplam Özkaynaklar
Bakiye 1 Ocak 2025	595.348.000	473.807.725	--	10.137.153	--	11.808.820.920	512.245.892	13.400.359.690	13.400.359.690
Transferler	--	--	--	--	12.654.795	499.591.097	(512.245.892)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	331.547	15.196.708	--	--	573.717.222	589.245.477	589.245.477
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	573.717.222	573.717.222	573.717.222
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	331.547	15.196.708	--	--	--	15.528.255	15.528.255
Bakiye 31 Mart 2025	595.348.000	473.807.725	331.547	25.333.861	12.654.795	12.308.412.017	573.717.222	13.989.605.167	13.989.605.167
Bakiye 1 Ocak 2026	595.348.000	473.807.725	887.497	24.113.942	12.654.789	12.308.412.028	138.236.363	13.553.460.344	13.553.460.344
Transferler	--	--	--	--	31.832.224	106.404.139	(138.236.363)	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir	--	--	(162.445)	--	--	--	108.347.048	108.184.603	108.184.603
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	--	108.347.048	108.347.048	108.347.048
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider)	--	--	(162.445)	--	--	--	--	(162.445)	(162.445)
Bakiye 31 Mart 2026	595.348.000	473.807.725	725.052	24.113.942	44.487.013	12.414.816.167	108.347.048	13.661.644.947	13.661.644.947

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2026 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak - 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		416.438.534	(171.487.473)
Dönem Karı (Zararı)	28	108.347.048	573.717.222
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	28	108.347.048	573.717.222
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		79.849.594	(551.117.869)
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	592.744	567.511
Değer Düşüklüğü/İptali İle İlgili Düzeltmeler		234.705	56.503
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		234.705	56.503
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	17	(198.514)	887.983
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	17	(198.514)	563.628
- Dava Ve/Veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		--	324.355
Faiz (Gelirleri) Ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(27.667.338)	55.521.980
- Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	25	(22.092.456)	(838.910)
- Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	2.495.241	3.329.025
- Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		(9.355.972)	(5.031.964)
- Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		1.285.849	58.063.829
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler	25	5.143.865	72.388.067
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	24	--	(641.911.422)
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Ve Maddi Duran Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	24	--	(641.911.422)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		--	(345.414.094)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	21	--	(345.414.094)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	514.675.402	618.939.283
Parasal Kayıp/(Kazanç)		(412.931.270)	(312.153.680)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		244.127.923	(194.392.770)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler		155.632.921	(275.495.861)
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	6-29	23.903	--
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış	6	155.609.018	(275.495.861)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7	(525.081)	(333.014)
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış	7	(525.081)	(333.014)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	40.173.899	3.361.629
Peşin Odenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	(18.738.792)	(2.290.321)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	6-29	(3.455.156)	84.388.273
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	29	--	78.773.376
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış İle İlgili Düzeltmeler	6	(3.455.156)	5.614.897
Çalışanlara Sağl.Faydal.Kaps.Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	18	(2.782.559)	1.662.597
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	7-29	(1.152.523)	2.011.430
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlardaki Artış / Azalış	7	(1.152.523)	2.011.430
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	12	5.226.150	(3.350.758)
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8	48.121.132	(12.097.729)
İşletme Sermayesinde Gerçekl.Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	19	21.627.932	7.750.984
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	19	21.629.130	7.750.984
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	19	(1.198)	--
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		432.324.565	(171.793.417)
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	27	(15.886.031)	305.944
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(20.631)	299.098.956
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kayn.Nakit Çıkışları	14-15	(20.631)	--
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(20.631)	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	--	637.035.013
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	--	(337.936.057)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(8.413.859)	(141.463.187)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	(25.323.360)	(140.165.635)
Ödenen Faiz	25	(4.733.301)	(2.152.753)
Alınan Faiz	5-25	21.642.802	855.201
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		408.004.044	(13.851.704)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		87.971.617	21.192.104
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP/KAZANÇ ETKİSİ		(8.036.188)	1.941.764
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	487.939.473	9.282.164

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. finansal tablo dipnotlarında "Şirket" olarak ifade edilecektir.

Şirket, Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.'nin 23 Ağustos 2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümleri uyarınca Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri AŞ'nin kısmi bölünme yolu ile mülkiyetinde bulunan gayrimenkullerden bazılarını ve bu gayrimenkullere ilişkin borçları Şirket'e devrederek sermaye katkısı sağlaması suretiyle 20 Aralık 2023 tarih 10983 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ne ilan ve tescil edilerek Avrasya Ağaoğlu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Anonim Şirket olarak kurulmuştur.

Şirket unvanı, 4 Aralık 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne onay vermesi sonrasında, 18 Aralık 2024 tarih 11231 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilerek Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir.

Şirket'in Merkez Adresi Barbaros Mah. İhlamur Bul. F Blok No: 4b İç Kapı No: 2 Ataşehir / İSTANBUL'dur.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihinde sona eren hesap dönemindeki ortalama personel sayısı 24'dir. (01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025: 25'dir.)

Şirket'in Faaliyet Alanları

Şirket'in faaliyet konusu; alım satım karı elde etmek veya kira geliri elde etmek amacıyla ofis, konut, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, otel, ticari depolar, ticari parklar ve buna benzer gayrimenkulleri satın almak ve satmak, proje geliştirmek ve alım satım karı elde etmek amacıyla arsa yatırımları yapmaktır.

Şirket'in Hissedarları

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve sahip oldukları hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	81,56%	485.546.000	81,56%	485.546.000
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	7,92%	47.162.000	7,92%	47.162.000
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Alican İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Toplam	100%	595.348.000	100%	595.348.000

Şirket'in 595.348.000 TL tutarındaki sermayesi, 1 TL değerinde 595.348.000 adet paydan oluşmaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye düzeltme olumlu farkları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sermaye Düzeltmesi Farkları	473.807.725	473.807.725
Toplam	473.807.725	473.807.725

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal Tabloların Hazırlanma ve Sunumuna İlişkin Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek düzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esasını baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2026, tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları **30 Nisan 2026** tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, **31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025** tarihli finansal tablolarını **31 Mart 2026** tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç yıllık Kümülatif Enflasyon Oranları
31 Mart 2026	3.866,74	1,00000	205%
31 Aralık 2025	3.513,87	1,10042	211%
31 Mart 2025	2.954,69	1,30868	250%

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir. (Dipnot:26)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ("fonksiyonel para birimi"). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

Ölçüm Esasları

Ekli Finansal Tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkul ve maddi duran varlıklar içerisinde raporlanan arsalar, binalar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.2 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.3 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem Finansal Tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Şirket, 31 Mart 2026 tarihli finansal durum tablosunu 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tabloları ile 1 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu, ile 1 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynak değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesi 3 ayı aşmayan kredi kartı alacakları, banka mevduatları ve tutarı belirli nakite kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip olan yatırımları içermektedir. TMS 7 uyarınca, satın alım tarihi itibarıyla vadesi 3 aydan uzun banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlarda sınıflanmaktadır. Fakat, Şirket likiditesini yüksek olarak gördüğü ve mevduatın vadesinden önce bozulduğu durumda herhangi bir cezai durum veya faiz kaybı olmayan vadesi 3 aydan uzun banka mevduatlarını, nakit ve nakit benzerleri içerisinde sınıflamaktadır. Ters repo anlaşmaları dahilinde yapılan ödemeler de nakit ve nakit benzerlerine dahil edilir.

2.5.2 Finansal Yatırımlar

Özkaynak araçlarına yapılan tüm yatırımlar ve söz konusu finansal araçlara ilişkin sözleşmeler, TFRS 9 kapsamında gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülmelidir. Ancak, bazı istisnai durumlarda, maliyet, gerçeğe uygun değer belirlenmesine ilişkin uygun bir tahmin yöntemi olabilir. Söz konusu durum, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin yeterli düzeyde yakın zamanlı bilgi bulunmaması ya da gerçeğe uygun değer birden fazla yöntemle ölçülebilmesi ve bu yöntemler arasında maliyetin gerçeğe uygun değer tahminini en iyi şekilde yansıtır olması durumunda mümkün olabilir.

2.5.3 Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılığı

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar finansal tablolarda tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden ("vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmamış finansman geliri") netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının "etkin faiz yöntemi" ile iskonto edilmesi ile hesaplanır.

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım"ı uygulamayı tercih etmiştir. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahmini olup beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şirket'in olağan ticari faaliyet döngüsü dikkate alındığında, vadesi bu olağan ticari faaliyet döngüsünün dışına sarkan ticari alacakları için, ticari alacağın idari ve/veya kanuni takipte olması, teminatlı veya teminatsız olması, objektif bir bulgu olup olmadığı vb. durumları da değerlendirmek suretiyle şüpheli alacak karşılığı ayırıp ayırmamayı değerlendirmektedir. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dahil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşan alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen cari değeridir.

Şirket, gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları ile ticari alacakları belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, TFRS 9 kapsamında ticari alacakları için ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutarda beklenen kredi zarar karşılığı muhasebeleştirmektedir. Beklenen kredi zarar karşılığı hesaplaması Şirket'in geçmiş kredi zararı deneyimleri ve ileriye yönelik makroekonomik göstergelere dayanarak belirlediği beklenen kredi zarar oranı ile yapılmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim esas faaliyetlerden diğer gelirlere ve giderlere kaydedilir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

2.5.4 İlişkili Taraflar

Bir Şirket'in ilişkili taraf olarak tanımlanması, şirketlerden birinin doğrudan veya dolaylı olarak diğeri üzerinde kontrol gücüne sahip olması veya diğer Şirket'in finansal ve idari konulardaki kararlarına önemli ölçüde etki etmesini sağlayacak payının olması veya Şirket'in iştiraki olmasına bağlı olarak belirlenmektedir. İlişkili taraflar ayrıca esas sahip olan şahıslar, yönetim ve Şirket'in yönetim kurulu üyeleri ve ailelerini de kapsamaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçlar maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmektedir. İlişkili taraflarla yapılan işlemler, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.5 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar gerçeğe uygun değerinden raporlanan binalar hariç, elde etme maliyetinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa ve araziler için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Binalar, Şirket'in faaliyetlerini sürdürmekte olduğu binalardan oluşmaktadır. Binalar Sermaye Piyasası Kurulu'ndan yetki almış olan gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Amortismanına tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanına tabi tutulmaktadır.

Bütün maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Süre
Binalar	50 yıl
Demirbaşlar	3-5 yıl

Maliyet Yöntemi

Kiralama veya idari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler.

Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

2.5.6 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler, binalar, ofisler, dükkanlar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ile ilişkilendirilmektedir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda varlık olarak kayıtlara alınır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış karı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleşikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde Gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerlerin tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket, indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

2.5.7 Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar teslim tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri- faiz gelirleri" kaleminde gösterilir (Not 25).

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan "basitleştirilmiş yaklaşım" uygulamayı tercih etmiştir. Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçmektedir.

Şirket, ticari alacaklara ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde geçmiş deneyimlerin ve geleceğe dair beklentilerin dikkate alındığı bir karşılık matrisi kullanmaktadır. İlgili matriste ticari alacakların vadelerinin aşıldığı gün sayısına bağlı olarak belirli karşılık oranları hesaplanmakta ve söz konusu oranlar her raporlama döneminde gözden geçirilerek, gerektiği durumlarda, revize edilmektedir. Raporlama tarihi itibarıyla karşılık etkisi önemsizdir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

2.5.8 Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır.

Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.5.9 Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan borç tutarından işlem masrafları düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden takip edilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Özellikli bir varlığın (amaçlandığı şekilde kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlığı ifade eder) iktisabı, yapımı ya da üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerinin söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmektedir.

Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

2.5.10 Ticari Borçlar

Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödemesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

2.5.11 Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenen vergiyi içermektedir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatları uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin Finansal Tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa Finansal Tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklıktaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in finansal durum tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemleri veya sonuçları dikkate alınır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Ocak 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, **31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki dönemlere ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.**

Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

2.5.12 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

İzin Karşılığı

Türkiye'de geçerli İş Kanunu'na göre iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlar tarafından hak edilen fakat kullanılmayan yıllık izin sürelerine ait ücreti sözleşmenin sona erdiği tarihteki brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamı üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür. Kullanılmayan izin karşılığı tüm çalışanların hak ettikleri ancak raporlama tarihi itibarıyla henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır. Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

Kıdem Tazminat Karşılığı

Şirket, Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir. Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Tanımlanmış Katkı Planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

2.5.13 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirket'ten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilir.

Koşullu Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilir ve finansal tablolara yansıtılmazlar. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar Finansal Tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

2.5.14 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumludur. Yönetim kurulu, işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merci olarak belirlenmiştir.

2.5.15 Devlet Teşvik ve Yardımları

Makul değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda Finansal Tablolara yansıtılır.

2.5.16 Gelirlerin Muhasebeleştirilmesi

Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- a) Müşteriler ile sözleşmelerinin belirlenmesi,
- b) Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- c) Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- d) İşlem fiyatını sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması,
- e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir. Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir.

- Şirket, devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlayabilmektedir,
- Şirket, devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır. Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak tanımlamaktadır.

Sözleşme başlangıcında Şirket müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü edim yükümlülüğü olarak aşağıdaki şekilde tanımlar:

- a) Farklı mal veya hizmet (mal veya hizmetler paketi) veya
- b) Büyük ölçüde benzerlik gösteren ve müşteriye devrinde aynı yöntem izlenen bir seri farklı mal veya hizmet

Bir seri birbirinden farklı mal veya hizmet, aşağıdaki şartların birlikte karşılanması durumunda aynı devir şekline tabidir:

- a) Şirket'in müşterisine devretmeyi taahhüt ettiği seri içerisindeki her bir farklı mal veya hizmetin gerekli şartları karşılayarak zamanla tamamlanacak bir edim yükümlülüğü teşkil etmesi ile
- b) Standardın ilgili paragrafları uyarınca, Şirket'in seriyi oluşturan her bir farklı mal veya hizmetin müşteriye devrinde edim yükümlülüğünün tam olarak ifa edilmesine yönelik ilerlemesini ölçmede aynı yöntemin kullanılması

Kira Gelirleri ve Gayrimenkul Satışları

Ofis ve dükkân kiralamalarından ve gayrimenkul satışlarından elde edilen kazançlar gelir olarak nitelendirilmektedir.

2.5.17 Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Şirket'in Finansal Tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in Finansal Tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerini belirlediği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- ✓ Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- ✓ Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- ✓ Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

2.5.18 Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır. Türkiye'de Şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Pay başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılabilecek imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır.

2.5.19 Nakit Akışın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında Finansal Tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

2.5.20 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Şirket, raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, Finansal Tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal Tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vuku muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

- a) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, yönetimin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş dışında kalan borçluların geçmiş Şirket bazında performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- d) Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket'in hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket Yönetimi, en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- e) Stok değer düşüklüğü ile ilgili olarak stoklar fiziksel olarak ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmektedir. Ayrıca teknik personelin görüşleri doğrultusunda kullanılabilirliği belirlenmekte ve kullanılmayacak olduğu tahmin edilen kalemler için karşılık ayrılmaktadır. Stokların net gerçekleştirilebilir değerinin belirlenmesinde de satış fiyatları kullanılmakta ve katlanılacak satış giderlerine ilişkin tahminler yapılmaktadır.
- f) Şirket, Yatım Amaçlı Gayrimenkullerini ve Maddi Duran Varlıklar kalemi içerisinde takip etmiş olduğu binalarını gerçeğe uygun değerlerinden takip etmektedir. Şirket gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini tahmininde Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan rapor tarihi **16 Ocak 2025** olan gayrimenkul değerlendirme raporları kullanılmıştır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30.6.1 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerleri

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre tespit edilmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçeğe uygun değer, gelir yaklaşımı veya emsal karşılaştırma yöntemlerine göre tespit edilmiştir. Gelir indirgeme veya emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan gerçeğe uygun değer, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranı, kira artışları, nihai büyüme oranları, emsal karşılaştırmada kullanılan düzeltmeler vb.) kullanılarak belirlenmektedir. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

Şirket, **31 Mart 2026** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Mart 2026	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Mart 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	26.747.923
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	649.062.956
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	5.792.328.795
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	118.047.199
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.190.754.065
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	319.116.991
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	62.798.272
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	631.218.829
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	591.439.044
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	290.608.743
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	229.204.974
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	182.983.051
Toplam YAG					14.039.990.762	15.449.915.301

31 Aralık 2025 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 15.449.915.301 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.076 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 154.499.153 TL) fazla ya da az olacaktı.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- i. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.860.725.823 TL'dir)
- ii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.504.878.636 TL'dir)
- iii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 26.747.923 TL'dir)
- iv. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 649.062.956 TL'dir)
- v. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 5.792.328.795 TL'dir)
- vi. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 118.047.199 TL'dir)
- vii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.190.754.065 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 319.116.991 TL'dir)
- ix. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 62.798.272 TL'dir)
- x. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 631.218.829 TL'dir)
- xi. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 591.439.044 TL'dir)
- xii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 290.608.743 TL'dir)
- xiii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 229.204.974 TL'dir)
- xiv. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 182.983.051 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Mart 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	26.747.923
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	649.062.956
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	5.792.328.795
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	118.047.199
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.190.754.065
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	319.116.991
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	62.798.272
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	631.218.829
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	591.439.044
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	290.608.743
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	229.204.974
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	182.983.051
Toplam YAG					14.039.990.762	15.449.915.301

31 Aralık 2025 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 15.449.915.301 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.076 TL fazla ya da az olacaktı. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 154.491.530 TL)

- i. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.860.725.823 TL'dir)
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.504.878.636 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 26.747.923 TL'dir)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 649.062.956 TL'dir)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 5.792.328.795 TL'dir)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 118.047.199 TL'dir)
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.190.754.065 TL'dir)
- viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 319.116.991 TL'dir)
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 62.798.272 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 631.218.829 TL'dir)
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 591.439.044 TL'dir)
- xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 290.608.743 TL'dir)
- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 229.204.974 TL'dir)
- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 182.983.051 TL'dir.)

DİPNOT 3 - BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Şirket tek bir bölgede tek bir faaliyet göstermektedir. Dolayısıyla bölümlerine göre raporlama uygulanmamıştır.

DİPNOT 4 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 - FİNANSAL ARAÇLAR

5.1 Nakit ve Nakit Benzerleri

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	83.525	--
Banka	488.394.317	88.060.332
- Vadesiz Mevduat	131.879	231.628
- Vadeli Mevduat	488.262.438	87.828.704
Toplam	488.477.842	88.060.332

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

						31 Mart 2026	
Vadeli Mevduat							
Banka Adı	Bilanço Tarihi	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Cinsi	Maliyet	Kayıtlı Değer	
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.03.2026	2.05.2026	36%	TL	8.200.000	8.208.088	
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.03.2026	1.04.2026	29%	TL	674.069	674.605	
Odea Bank A.Ş.	31.03.2026	1.04.2026	39%	TL	28.850.000	28.880.431	
Odea Bank A.Ş.	31.03.2026	4.05.2026	41%	TL	450.000.000	450.499.314	
Toplam					487.724.069	488.262.438	

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki şekildedir;

						31 Aralık 2025	
Vadeli Mevduat							
Banka Adı	Bilanço Tarihi	Vade Bitiş	Faiz Oranı	Cinsi	Maliyet	Kayıtlı Değer	
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2025	5.01.2026	35%	TL	18.487.090	18.504.818	
Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.	31.12.2025	9.01.2026	29%	TL	696.606	697.159	
Türkiye İş Bankası A.Ş.	31.12.2025	5.01.2026	38%	TL	68.556.293	68.626.727	
Toplam					87.739.989	87.828.704	

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit akış tablolarındaki nakit ve nakit benzerleri tutarı, finansal durum tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri tutarından faiz tahakkuklarının düşülmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	488.477.842	88.060.332
Faiz Tahakkukları (-)	(538.369)	(88.715)
Toplam	487.939.473	87.971.617

5.2 Finansal Yatırımlar

Finansal yatırımlar bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

5.3 Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Kısa vadeli borçlanmalar bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Borçlanmalar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların detayları aşağıdaki şekildedir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısmı	350.756.209	417.776.502
Toplam	350.756.209	417.776.502

Finansal borçların ana para ve faiz tahakkuklarına ilişkin geri ödeme planları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 Aya Kadar	7.228.542	16.100.173
3 – 12 Ay Arası	343.527.667	401.676.329
Toplam	350.756.209	417.776.502

Finansal borçların geri ödeme planları aşağıdaki gibidir. (İndirgeme olmaksızın nakit çıkışları)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 Aya Kadar	9.573.968	11.071.204
3 – 12 Ay Arası	349.524.372	422.016.334
Toplam	359.098.340	433.087.538

Şirket'in kredilerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2026

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Kısa Vadeli		
			Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı
Euro	Aralık 2023 / Ağustos 2026	5,99%	6.874.715	350.756.209	350.756.209
			6.874.715	350.756.209	350.756.209

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Vade Aralığı	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı	Kısa Vadeli		
			Euro	TL Karşılığı	TL Karşılığı (Endeksli)
Euro	Aralık 2023 / Ağustos 2026	5,78%	7.536.275	379.651.158	417.776.502
			7.536.275	379.651.158	417.776.502

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

6.1 Kısa Vadeli Ticari Alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alicılar	9.955.999	6.902.020
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9.955.999	6.902.020
Alınan Çekler ve Senetler	3.500.000	169.206.395
-İlişkili Taraflardan Alınan Çekler ve Senetler (Dipnot 29)	1.500.000	1.650.633
-Diğer Taraflardan Alınan Çekler ve Senetler	2.000.000	167.555.762
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(885.074)	(7.926.697)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(763.110)	(7.678.003)
-İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(121.964)	(248.694)
Şüpheli Ticari Alacaklar	6.753.558	7.176.369
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(6.753.558)	(7.176.369)
Toplam	12.570.925	168.181.718

Şüpheli ticari alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı Karşılık Tutarı	(7.176.369)	(1.563.171)
Dönem İçinde Ayrılan İlave Karşılıklar	(462.588)	(10.980.875)
Dönem İçinde Yapılan Karşılık İptali (-)	227.883	5.367.677
Parasal Kayıp/Kazanç	657.516	--
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	(6.753.558)	(7.176.369)

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 aya kadar	9.955.999	70.443.366
3 – 12 ay arası	3.500.000	105.665.049
1-5 yıl arası	--	2.200.844
Toplam	13.455.999	178.309.259

6.2 Uzun Vadeli Ticari Alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alacak Senetleri	--	2.200.844
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	--	(658.162)
Dönem Sonu Toplam Karşılık Tutarı	--	1.542.682

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6.3 Ticari Borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Satıcılar	28.273.752	15.092.286
-İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	28.273.752	15.092.286
Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(771.113)	(400.775)
-İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelenmiş Finansman Giderleri (-)	(771.113)	(400.775)
Toplam	27.502.639	14.691.511

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
3 aya kadar	28.273.752	6.036.914
3 – 12 ay arası	--	9.055.372
Toplam	28.273.752	15.092.286

DİPNOT 7 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İş Avansları	871.610	458.543
Verilen Depozito Ve Teminatlar	428.714	286.031
Vergi Dairesinden Alacaklar	272.667	300.048
Toplam	1.572.991	1.044.622

7.2 Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito Ve Teminatlar	6.294	9.582
Toplam	6.294	9.582

7.3 Kısa Vadeli Diğer Borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek KDV, Stopaj Ve Diğer Vergiler	3.949.408	1.010.839
Toplam	3.949.408	1.010.839

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7.4 Uzun Vadeli Diğer Borçlar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan Depozito Ve Teminatlar (*)	4.436.918	6.222.964
Toplam	4.436.918	6.222.964

(*) Gayrimenkul kira sözleşmeleri uyarınca kiracılardan alınan depozito ve teminat tutarlarıdır.

DİPNOT 8 - MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraplardan Alınan Avanslar (Dipnot 29)	15	17
Alınan Avanslar	1.189.017	49.310.147
Toplam	1.189.032	49.310.164

DİPNOT 9 - STOKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ticari Mallar (*)	1.301.418.127	1.318.818.427
Toplam	1.301.418.127	1.318.818.427

(*) Ticari mallar Şirket'in alım satım karı elde etmek amacıyla elde tutmuş olduğu gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Söz konusu gayrimenkullere ilişkin detay bilgiler aşağıdaki şekildedir;

31 Mart 2026	Gayrimenkullerin Niteliği	Tutarı
Çekmeköy Park Konutları	112 Adet Konut	680.804.761
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	322.618.652
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	237.662.806
My Newwork Ofisler	40 Adet Ofis	60.331.908
Ticari Mallar		1.301.418.127

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Tutarı
Çekmeköy Park Konutları	113 Adet Konut	688.552.560
Boğaziçi Villaları	1 Adet Villa	322.618.652
Maslak 1453 Ofisler	39 Adet Ofis ve İşyeri	237.662.805
My Newwork Ofisler	51 Adet Ofis	69.984.410
Ticari Mallar		1.318.818.427

DİPNOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen Sipariş Avansları	3.357.267	1.855.621
- İlişkili Olmayan Tarafalara Verilen Sipariş Avansları	3.357.267	1.855.621
Gelecek Aylara Ait Sigorta Giderleri	4.154.670	3.243.934
Gelecek Aylara Ait SPK Kurul Ücreti, Halka Arz Reklam ve Tanıtım Giderleri	16.326.410	--
Toplam	23.838.347	5.099.555

DİPNOT 12 - ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek Aylara Ait Kira Gelirleri	16.940.431	22.166.581
Toplam	16.940.431	22.166.581

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

DİPNOT 13 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Arsalar	Binalar	Toplam
1 Ocak 2025 Bakiye	403.885.595	14.863.702.813	15.267.588.408
Alımlar	--	508.069.025	508.069.025
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	(1.957.838)	76.705.614	74.747.776
Satışlar	(375.179.834)	(25.310.074)	(400.489.908)
31 Aralık 2025 Bakiye	26.747.923	15.423.167.378	15.449.915.301
Alımlar	--	--	--
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	--	--	--
Satışlar	--	--	--
31 Mart 2026 Bakiye	26.747.923	15.423.167.378	15.449.915.301

- Şirket, **31 Mart 2026** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2026	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Mart 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	26.747.923
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	649.062.956
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	5.792.328.795
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	118.047.199
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.190.754.065
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	319.116.991
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	62.798.272
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	631.218.829
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	591.439.044
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	290.608.743
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	229.204.974
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	182.983.051
Toplam YAG					14.039.990.762	15.449.915.301

- Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Mart 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	26.747.923
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	649.062.956
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	5.792.328.795
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	118.047.199
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.190.754.065
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	319.116.991
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	62.798.272
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	631.218.829
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	591.439.044
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	290.608.743
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	229.204.974
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	182.983.051
Toplam YAG					14.039.990.762	15.449.915.301

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki Şekildedir:

Maliyet Bedeli	Binalar	Demirbaşlar	Toplam
01 Ocak 2025 Bakiye	93.763.057	533.603	94.296.660
Yeniden Değerleme Değer Artışı/(Azalışı), Net	19.966.842	--	19.966.842
31 Aralık 2025 Bakiye	113.729.899	533.603	114.263.502
Alımlar	--	20.631	20.631
31 Mart 2026 Bakiye	113.729.899	554.234	114.284.133
Birikmiş Amortismanlar			
01 Ocak 2025 Bakiye	(1.968.037)	(71.194)	(2.039.231)
Dönem Gideri	(2.191.410)	(177.850)	(2.369.260)
1 Ocak 2026 Bakiye	(4.159.447)	(249.044)	(4.408.491)
Dönem Gideri	(547.852)	(44.892)	(592.744)
31 Mart 2026 Bakiye	(4.707.299)	(293.936)	(5.001.235)
31 Aralık 2025 Net Değer	109.570.452	284.559	109.855.011
31 Mart 2026 Net Değer	109.022.600	260.298	109.282.898

DİPNOT 15- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

DİPNOT 16 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

a) Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	1.148.870	627.458
Toplam	1.148.870	627.458

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla izin karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönembaşı Bakiye	627.458	378.337
Dönemiçi Ayrılan Karşılık	578.672	338.413
Parasal Kayıp / Kazanç	(57.260)	(89.292)
Dönem sonu	1.148.870	627.458

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla dava karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönembaşı Bakiye	--	821.010
Dönemiçi İptal Karşılık	--	(803.327)
Parasal Kayıp / Kazanç	--	(17.683)
Dönem sonu	--	--

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	5.850.522	5.630.619
Toplam	5.850.522	5.630.619

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönembaşı Bakiye	5.630.619	6.493.332
Hizmet Maliyeti	134.035	511.916
Faiz Maliyeti	367.641	1.425.739
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıplar	232.065	(1.267.853)
Parasal Kayıp / Kazanç	(513.838)	(1.532.515)
Dönem sonu	5.850.522	5.630.619

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kanunda sayılan aykırı davranışlar dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar çalışılan her yıl için en fazla 64.948,77 TL olmak üzere bir aylık ücret üzerinden hesaplanmaktadır. (31 Aralık 2025: 53.919,68 TL)

Şirket, finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır.

Şirket, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü finansal tablolarına yansıtmıştır. Finansal durum tablosu gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Net İskonto Oranı	3,31%	3,31%
Kıdem Tazminatı Tavanı	64.949	53.920

b) Davalar

Şirket Lehine Açılan Dava ve İcra Takipleri

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde Şirket lehine açıklan dava ve icra takiplerinin tutarı aşağıdaki şekildedir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Şirket Lehine Açılan Davalar	13.488.984	14.694.472
Toplam	13.488.984	14.694.472

Şirket Aleyhine Açılan Dava ve İcra Takipleri

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde Şirket aleyhine açılan dava ve icra takibi bulunmamaktadır.

c) Koşullu Varlık/Yükümlülükler

Koşullu Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Koşullu Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

d) Teminat Rehin İpotekler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat rehin ve ipoteklerin detayları aşağıdaki şekildedir:

Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan Teminatlar (*)	58.121.578	58.924.278
- Alınan Kira Depozitoları	4.436.918	6.222.964
- Alınan Diğer Kira Teminatları	53.684.660	52.701.314
Toplam	58.121.578	58.924.278

(*) Alınan teminatlar kiraya verilen gayrimenkullerin kiracılarından alınan depozitolar ile alınan teminat mektubu ve teminat çeklerinden oluşmaktadır.

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler (TL)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	3.651.918.000	3.979.631.747
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
i. Ana Ortaklık Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
ii. B ve C Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	--	--
Toplam	3.651.918.000	3.979.631.747
Teminat/Rehin/İpoteklerin Özkaynaklara Oranı	26,73%	29,36%

Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu Teminat-Rehin-İpotekler (TL)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İpotekler	3.651.918.000	3.979.631.747
Toplam	3.651.918.000	3.979.631.747

Verilen teminat rehin ipotekler banka kredilerine ilişkin olarak verilen gayrimenkul ipoteklerinden oluşmaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydaların detayı aşağıdaki şekildedir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personel ücret borçları	1.893.904	--
Personele İlişkin Ödenecek Vergi Ve Fonlar	690.981	992.429
Personele İlişkin Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.950.424	760.321
Toplam	4.535.309	1.752.750

DİPNOT 19 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

19.1 Kısa Vadeli Diğer Varlıklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	--	21.779.013
Diğer	923.567	773.684
Toplam	923.567	22.552.697

19.2 Uzun Vadeli Diğer Varlıklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

19.3 Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükleri

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer yükümlülüklerin detayı aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Çevre Temizlik ve Atık Bedelleri Tahakkuku	1.198	--
Toplam	1.198	--

19.4 Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükleri

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

20.1 Ödenmiş Sermaye

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hissedarları ve sahip oldukları hisse oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ali İBRAHİMAĞAOĞLU	81,56%	485.546.000	81,56%	485.546.000
Hüseyin Avni İBRAHİMAĞAOĞLU	7,92%	47.162.000	7,92%	47.162.000
Hakkı İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Alican İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Sena İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Onur İBRAHİMAĞAOĞLU	2,63%	15.660.000	2,63%	15.660.000
Toplam	100%	595.348.000	100%	595.348.000

*Şirket'in 595.348.000 TL tutarındaki sermayesi, 1 TL değerinde 595.348.000 adet paydan oluşmaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye düzeltme olumlu farkları aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sermaye Düzeltmesi Farkları	473.807.725	473.807.725
Toplam	473.807.725	473.807.725

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	24.113.942	24.113.942
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	725.052	887.497
Toplam	24.838.994	25.001.439

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in birikmiş karları veya zararları aşağıdaki gibidir;

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	12.654.789	--
Dönem İçinde Ayrılan Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.832.224	12.654.789
Dönem Sonu Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	44.487.013	12.654.789

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 - HASILAT

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait hasılatının ve maliyetinin detayı aşağıdaki şekildedir;

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yurtiçi satışlar	360.797.796	798.044.662
<i>Kira Gelirleri</i>	90.199.951	54.184.925
<i>Gayrimenkul Satış Gelirleri</i>	270.597.845	743.859.737
Brüt Satışlar	360.797.796	798.044.662
Satış İadeleri (-)	(234.011)	(80.522.977)
Satış İndirimleri/İadeleri (-)	(234.011)	(80.522.977)
Net Satışlar	360.563.785	717.521.685
Satışların Maliyeti (-)	(23.483.744)	(310.048.709)
Toplam	(23.483.744)	(310.048.709)
Brüt Kar/(Zarar)	337.080.041	407.472.976

DİPNOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (-)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait pazarlama giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		
Satış Komisyonu	(472.343)	(365.307)
Reklam Giderleri	(653.358)	--
Toplam	(1.125.701)	(365.307)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerine ait genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Aidat Giderleri	(11.303.765)	(11.918.095)
Personel Giderleri	(12.388.459)	(12.467.648)
Bakım Onarım Giderleri	(2.360.183)	(4.291)
Emlak Vergisi Giderleri	(355.528)	(3.475.169)
Danışmanlık Gideri	(3.348.044)	(6.200.926)
Sigorta Giderleri	(3.371.896)	(2.316.299)
Ekspertiz Giderleri	(603.550)	(627.470)
Amortisman Giderleri	(592.744)	(567.511)
Vergi Resim Harç Giderleri	(81.375)	(837.278)
Seyahat Ulaşım Konaklama Gideri	(693.101)	(44.528)
Diğer	(175.652)	(553.196)
Toplam	(35.274.297)	(39.012.411)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki esas faaliyetlerden diğer gelirlerine ve giderlerine ait detaylar aşağıdaki şekildedir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Karlar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kur Farkı Gelirleri	3.785	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri	9.355.972	5.031.964
Konusu Kalmayan Karşılıklar	227.883	1.075.886
Teşvik Gelirleri	130.010	292.433
Diğer	424.015	918.320
Toplam	10.141.665	7.318.603

Esas Faaliyetlerden Giderler ve Zararlar (-)	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Ertelenmiş Finansman Giderleri	(1.285.849)	(58.063.829)
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılık Giderleri	(462.588)	(1.132.389)
Dava Karşılık Giderleri	--	(324.355)
Kur Farkı Giderleri	(139.838)	(673.936)
Önceki Dönem Gider Ve Zararı	--	(2.899)
Diğer	(41)	(690.557)
Toplam	(1.888.316)	(60.887.965)

DİPNOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki yatırım faaliyetlerinden gelirlerine ve giderlerine ait detaylar aşağıdaki şekildedir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Artışı	--	673.885.704
Fon Satış Gelirleri	--	10.633.070
Toplam	--	684.518.774

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Azalışı	--	(31.974.282)
Toplam	--	(31.974.282)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

25.1 Finansman Gelirleri

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki finansman gelirleri aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kur Farkı Gelirleri	--	18.947
Faiz Gelirleri	22.092.456	838.909
Toplam	22.092.456	857.856

25.2 Finansman Giderleri (-)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren faaliyet dönemlerindeki finansman giderlerinin detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Kur Farkı Giderleri	(4.324.583)	(70.743.615)
Banka Kredileri Faiz Giderleri	(2.495.241)	(3.329.025)
Banka Masrafları	(10.648)	(8.802)
Toplam	(6.830.472)	(74.081.442)

DİPNOT 26 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Maddi Duran Varlıklar, Stoklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.531.268.960	3.962.513.302
Verilen Depozito ve Teminatlar	33.673	2.656
Peşin Ödenmiş Giderler (Kısa Vadeli)	313.124	274.093
Alınan Avanslar	--	(1.972.859)
Verilen Avanslar	14.571	107.612
Ertelenmiş Gelirler	(1.702.660)	(4.223.456)
Alınan Depozito ve Teminatlar	(304.200)	(1.494.951)
Ödenmiş Sermaye	(97.568.748)	(252.334.954)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(2.281.576)	(2.392.503)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.059.785)	(2.013.822)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(1.132.948.214)	(2.905.921.624)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(4.104.912)	(171.866.515)
Satışların Maliyeti	9.881.468	66.229.021
Pazarlama Giderleri	51.878	365.280
Genel Yönetim Giderleri	719.874	14.323.927
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	47.262	1.633.418
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(811.092)	(1.753.618)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	--	(1.894.380)
Finansman Gelirleri	(224.686)	(576.431)
Finansman Giderleri	502.137	22.429.259
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Kalemleri		
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	298.827.074	721.433.455

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihli finansal durum tablolarında yer alan cari dönem vergisi ile ilgili yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kurumlar Vergisi Karşılığı	(18.445.348)	(68.609.599)
Peşin Ödenen Vergiler Ve Fonlar	3.732.645	56.456.213
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	(14.712.703)	(12.153.386)

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren KVK m5/1(d)-4 uyarınca kurumlar vergisi istisnasının uygulanabilmesi için GYF ve GYO' ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sini ilgili dönem kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar dağıtmaları zorunlu hale gelmiştir. Söz konusu kar dağıtımını şartının yerine getirilmemesi durumunda GYF ve GYO' ların kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır.

28 Temmuz 2024 tarihli ve 7524 sayılı Kanununun 32'nci maddesiyle yapılan değişiklikle 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlara uygulanmak üzere, Kurumlar Vergisi Kanununun 5 inci maddenin birinci fıkrasının (d) bendinde düzenlenen fon ve ortaklıkların (emeklilik fonları hariç) bentte öngörülen kazanç istisnasından yararlanabilmeleri için, taşınmaz gelirlerinin %50' sini dağıtmaları şartı getirilmiştir. Dolayısıyla, kar dağıtım şartını sağlayan ve söz konusu istisnadan faydalanan bu fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları iştirak kazancı istisnasına konu edilemeyecektir. Kar dağıtım şartını sağlayamayan ve söz konusu istisnadan faydalanamayan fon ve ortaklıklardan elde edilen kar payları ise iştirak kazancı istisnasına konu edilebilecektir.

İstisnadan faydalanamayan fon ve ortaklık kazançlarına ilişkin karın izleyen dönemlerde dağıtıldığı durumlarda da, kar payını elde eden kurum tarafından karın elde edildiği dönemde iştirak kazancı istisnasından yararlanılabilecektir.

2 Ağustos 2024 tarihinde yayınlanan 7524 numaralı Kanun ile yapılan değişiklikler sonrasında, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren elde edilen kazançlar için hem istisna uygulaması kar dağıtım şartına bağlanmış hem de taşınmazlardan elde edilen kazançlar için %10 asgari kurumlar vergisi uygulaması gelmiştir. Diğer taraftan ilk defa faaliyete başlayan kurumlar hakkında faaliyete başlanılan hesap döneminden itibaren üç hesap dönemi boyunca asgari kurumlar vergisi uygulaması hükümleri uygulanmaz.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı Şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlıkları / yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenen Vergi Varlıkları	5.641.034	11.709.474
Ertelenen Vergi Yükümlülükleri	(3.300.979.140)	(3.091.986.283)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(3.295.338.106)	(3.080.276.809)

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem Vergi Gideri	(18.445.348)	(51.634.340)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(496.230.054)	(567.304.943)
Toplam	(514.675.402)	(618.939.283)

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları Vergi Etkisi	--	(6.512.876)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları Vergi Etkisi	69.620	(142.093)
Toplam	69.620	(6.654.969)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 dönemi ertelenen vergi gelir/gider mutabakatı aşağıdaki şekildedir:

Ertelenmiş Vergi Gelir/Giderinin Mutabakatı	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Dönem Başı	(3.080.276.809)	(2.528.938.959)
Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(496.230.054)	(567.304.943)
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	69.620	(6.654.969)
Parasal Kazanç/Kayıp	281.099.137	231.214.636
Dönem Sonu	(3.295.338.106)	(2.871.684.235)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026, 31 ARALIK 2025, 31 ARALIK 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
	Toplam Geçici Farklar	Toplam Geçici Farklar	Varlık / (Yükümlülük)	Varlık / (Yükümlülük)
Gayrimenkullere İlişkin Düzeltmeler	(10.533.114.250)	(9.826.312.860)	(3.159.934.275)	(2.947.893.858)
Amortisman ve İtfa Payları	(452.023.047)	(478.599.998)	(135.606.914)	(143.579.999)
Reeskont Gelirleri	(771.113)	(400.775)	(231.334)	(120.233)
Peşin Ödenen Giderler	(16.639.534)	(1.076.871)	(4.991.860)	(323.061)
Faiz Gelir Tahakkukları	(538.369)	(88.715)	(161.511)	(26.615)
Maddi Duran Varlıklar	(177.485)	(141.723)	(53.246)	(42.517)
Gelir Tahakkukları	1.702.660	4.223.456	510.798	1.267.037
Şüpheli Ticari Alacaklar	1.304.393	1.118.611	391.318	335.583
Yıllık İzin Karşılıkları	1.148.870	627.458	344.661	188.237
Reeskont Giderleri	885.074	8.584.859	265.522	2.575.458
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	5.850.522	5.630.619	1.755.157	1.689.186
Faiz Gider Tahakkukları	6.294.121	15.488.606	1.888.236	4.646.582
Diğer	1.617.812	3.357.968	485.342	1.007.391
Ertelenmiş Vergi Varlık / Yükümlülüğü, Net	(10.984.460.346)	(10.267.589.365)	(3.295.338.106)	(3.080.276.809)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN****HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 - PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren döneme ait hisse başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki şekildedir:

Diğer Kapsamlı Gelirler Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	108.347.048	573.717.222
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	595.348.000	595.348.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,182	0,964

DİPNOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları ile gerçekleştirmiş olduğu işlemlere ilişkin özet bilgi aşağıda sunulmuştur.

29.1 İlişkili Taraflarla Bakiyeler**İlişkili Taraflardan Alacaklar:**

Kısa Vadeli Alacaklar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Nazım İbrahimağaoğlu	1.500.000	--	1.650.633	--
Ertelenmiş Finansman Gelirleri (-)	(121.964)	--	(248.694)	--
Toplam	1.378.036	--	1.401.939	--

Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Alacaklar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

İlişkili Tarafalara Borçlar:

Kısa Vadeli Borçlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Ticari Borçlar	Müşteri Sözleşmesinden Doğan Yükümlülükler	Ticari Borçlar	Müşteri Sözleşmesinden Doğan Yükümlülükler
Nazım İbrahimağaoğlu	--	15	--	17
Toplam	--	15	--	17

Ertelenmiş Gelirler

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29.2 İlişkili Taraf İşlemleri:

i. İlişkili taraflara yapılan satışlar ve/veya elde edilen gelirler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 31 Mart 2026

İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Gelirleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	1.900.755
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	1.735.389
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	520.617
Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.	416.493
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	347.078
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	23.354
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	23.354
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	23.354
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	23.354
Ağaoğlu Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.	23.354
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	23.354
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	23.354
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	23.354
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	23.354
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	46.708
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	20.767
Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.	20.767
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş	18.801
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş	23.354
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic.A.Ş.	16.241
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	16.241
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	10.107
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	10.039
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	17.386
Toplam	5.330.929

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN****HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

01 Ocak - 31 Aralık 2025

İlişkili Taraflara Satışlar	Kira Gelirleri	Sabit Kıymet Satış Gelirleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	6.727.421	22.996.034
Tatlıpınar Enerji Üretim A.Ş.	6.509.748	--
Bakır Enerji Elektrik Üretim A.Ş.	1.952.924	--
Marmarares Elektrik Üretim A.Ş.	1.562.340	--
Ga Elektrik Enerjisi Üretim Satış San.Tic.A.Ş.	1.301.950	--
Ağaoğlu Concept Gayrimenkul İnşaat A.Ş.	82.658	--
Deryalar Elektrik Üretim A.Ş.	82.658	--
Westwind Proje1 Enerji Ticaret Ltd.Şti.	29.853	--
Nazım İbrahim Ağaoğlu	--	15.237.165
Ağaoğlu Milas Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	82.658	--
Ağaoğlu Eğitim Ve Kültür Yatırımları A.Ş.	82.658	--
Ağaoğlu Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.	82.658	--
İstanbul İnşaat Ve İnşaat Mal.San.A.Ş.	82.658	--
Yedisu Enerji Üretim A.Ş.	29.853	--
Uludağ Tur Uludağ Turizm Ve Tic.A.Ş.	82.658	--
Ağaoğlu Cadde İnşaat A.Ş.	82.658	--
Ağaoğlu Enerji Üretim A.Ş.	82.658	--
Optimum Enerji Üretim A.Ş.	82.658	--
Aca Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.880	--
Marmaris Çiftlik Ada Turizm Yatırımları A.Ş.	51.033	--
Kuşaklıkaya Otel Ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	73.502	--
Yalçıftlık Turizm Yatırımları A.Ş.	73.502	--
Snk Proje Geliştirme Ve Tic.Aş	66.541	--
Ağaoğlu Eğitim Vakfı	35.322	--
Aydınlık Enerji Üretim A.Ş.	22.224	--
Ağaoğlu Yönetim Hizmetleri A.Ş.	82.658	--
Güneşgün 4 Enerji Üretim Danış.San.Ve Tic .A.Ş.	68.365	--
Venka Elektrik Üretim San.Ve Tic.A.Ş.	68.365	--
Ağaoğlu Yeşil Tarım Yat.A.Ş.	35.774	--
Ağaoğlu Yenilenebilir Enerji Aş.	35.784	--
Ağaoğlu Globe İnşaat ve Gayr. Yat. A.Ş.	56.139	--
Toplam	19.616.758	38.233.199

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii. İlişkili taraflardan yapılan alışlar ve/veya ödenen giderler aşağıdaki gibidir:

01 Ocak - 31 Mart 2026

İlişkili Taraflardan Alışlar	Yansıtma Giderleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	541
Toplam	541

01 Ocak - 31 Aralık 2025

İlişkili Taraflardan Alışlar	Gayrimenkul Alımı	Yansıtma Giderleri	Adat Faizi Giderleri
Akdeniz İnşaat Ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.	498.106.888	1.016.103	4.119.178
Toplam	498.106.888	1.016.103	4.119.178

29.3 Üst Yönetim Kadrosuna Ait Ücretler ve Menfaatler Toplamı

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Üst Düzey Yöneticilere Ödenen Brüt Ücretler	2.289.285	10.815.170
Toplam	2.289.285	10.815.170

DİPNOT 30 - DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait diğer kapsamlı gelir gider detayları aşağıdaki şekildedir:

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	21.709.584
Çalışanlara Sağlanan Fayda Kapsamında Hesaplanan Aktüeryal Kayıp/Kazanç	(232.065)	473.640
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	69.620	(6.654.969)
Toplam	(162.445)	15.528.255

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN

HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

31.1 Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 5'inci Not'ta açıklanan kredileri de içeren finansal borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 20'nci Not'ta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net borcun toplam sermayeye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa ve Uzun Vadeli Borçlanmalar	350.756.209	417.776.502
Nakit ve Nakit Benzerleri	(488.477.842)	(88.060.332)
Net Borç / (Nakit Fazlası)	(137.721.633)	329.716.170
Özkaynaklar	13.661.644.947	13.553.460.344
Toplam Sermaye	13.523.923.314	13.883.176.514
Net Borç/Toplam Sermaye	(1,02)%	2,37%

31.2 Finansal Risk Faktörleri

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski ve faiz oranı riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda yürütülmektedir. Bu uygulamanın bir sonucu olarak Şirket düzenli olarak risk performansı değerlendirmesi yapmaktadır.

31.2.1 Piyasa Risk Yönetimi

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki (a. Maddesine bakınız) ve faiz oranındaki (b. Maddesine bakınız) değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Faiz oranıyla ilişkilendirilen riskleri kontrol altında tutabilmek için Şirket, belirli bir oranda sabit faizli kredi sözleşmeleri yapmaktadır. Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre değerlendirilmektedir. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN****HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır. Aşağıdaki tablo her bir finansal enstrüman sınıfı için Şirket'in yabancı para riskini göstermektedir.

Şirket'in **31 Mart 2026** tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 MART 2026 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	--	--	--
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	104.504	437	1.671
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
3.Diğer	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	104.504	437	1.671
5.Ticari Alacaklar	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--
7.Diğer	--	--	--
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--
9.Toplam Varlıklar (4+8)	104.504	437	1.671
10.Ticari Borçlar	(2.405.757)	(54.091)	--
11.Finansal Yükümlülükler	(350.756.209)	--	(6.874.715)
12.Diğer	(392.052)	(6.750)	(1.800)
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(353.554.018)	(60.841)	(6.876.515)
14.Ticari Borçlar	--	--	--
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--
16.Diğer	--	--	--
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	(353.554.018)	(60.841)	(6.876.515)
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	(353.449.514)	(60.404)	(6.874.844)
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	(353.449.514)	(60.404)	(6.874.844)
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--
23.İhracat	--	--	--
24.İthalat	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN****HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 ARALIK 2025 DÖVİZ POZİSYONU TABLOSU

	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi) (Endeksli Değerler)	TL Karşılığı (Fonksiyonel Para Birimi)	USD	EUR
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--
2a.Parasal Finansal Varlıklar (Kasa,Banka hesapları dahil)	27.853	25.311	437	131
2b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
3.Diğer	--	--	--	--
4.Dönen Varlıklar (1+2+3)	27.853	25.311	437	131
5.Ticari Alacaklar	--	--	--	--
6a.Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--
6b.Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--
7.Diğer	--	--	--	--
8.Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--
9.Toplam Varlıklar (4+8)	27.853	25.311	437	131
10.Ticari Borçlar	(67.544)	(61.380)	(1.430)	-
11.Finansal Yükümlülükler	(417.776.502)	(379.651.158)	-	(7.536.275)
12.Diğer	(418.608)	(380.407)	(6.750)	(1.800)
13.Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(418.262.654)	(380.092.945)	(8.180)	(7.538.075)
14.Ticari Borçlar	--	--	--	--
15.Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--
16.Diğer	--	--	--	--
17.Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--
18.Toplam Yükümlülükler (13+17)	(418.262.654)	(380.092.945)	(8.180)	(7.538.075)
19.Bilanço Dışı Türev Araçları Net Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--
19a.Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--
19b.Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--
20.Net Yabancı Para Varlık/(Yükümlülük) Pozisyonu (9+18+19)	(418.234.801)	(380.067.634)	(7.743)	(7.537.944)
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (1+2a+5+6a+10+11+12+14+15+16)	(418.234.801)	(380.067.634)	(7.743)	(7.537.944)
22.Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--
23.İhracat	--	--	--	--
24.İthalat	--	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN****HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur Riskine Duyarlılık Analizi

Şirket başlıca EURO ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır. Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilanço pozisyonunun EURO ve ABD Doları kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Kullanılan bu oranlar, kur riskinin üst düzey yönetime Şirket içinde raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade eder. Negatif tutar EURO ve ABD Doları'nın TL karşısında %10 değer artışının gelir tablosundaki etkisini ifade eder.

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 31 Mart 2026 Dönemi İtibarıyla**

	Kar / (Zarar)			Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(268.657)	268.657	(268.657)	268.657
2-ABD Doları riskinden korununan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(268.657)	268.657	(268.657)	268.657
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(35.076.294)	35.076.294	(35.076.294)	35.076.294
5-Euro riskinden korununan kısım (-)	--	--	--	--
6-Euro Net etki (4+5)	(35.076.294)	35.076.294	(35.076.294)	35.076.294
TOPLAM (3+6)	(35.344.951)	35.344.951	(35.344.951)	35.344.951

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01 Ocak - 31 Aralık 2025 Dönemi İtibarıyla**

	Kar / (Zarar)			Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(36.577)	36.577	(36.577)	36.577
2-ABD Doları riskinden korununan kısım (-)	--	--	--	--
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(36.577)	36.577	(36.577)	36.577
Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde				
4-Euro net varlık / yükümlülüğü	(41.786.903)	41.786.903	(41.786.903)	41.786.903
5-Euro riskinden korununan kısım (-)	--	--	--	--
6-Euro Net etki (4+5)	(41.786.903)	41.786.903	(41.786.903)	41.786.903
TOPLAM (3+6)	(41.823.480)	41.823.480	(41.823.480)	41.823.480

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN****HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

a) Faiz Oranı Riski Yönetimi

Şirket 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal aracı bulunmadığından faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemekte ve faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Sabit Faizli Finansal Araçlar</u>		
Finansal Varlıklar	488.262.438	87.828.704
Vadeli Mevduatlar	488.262.438	87.828.704
Finansal Yükümlülükler	(350.756.209)	(417.776.502)
Finansal Yükümlülükler	(350.756.209)	(417.776.502)
Finansal Varlıklar/Yükümlülükler Net	137.506.229	(329.947.798)

31.2.2 Kredi ve Likidite Risk Yönetimi**a) Kredi Riski Yönetimi**

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31 Mart 2026

Cari Dönem

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	1.378.036	11.192.889	--	1.579.285	488.394.317
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	1.378.036	11.192.889	--	1.579.285	488.394.317
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	--	(6.753.558)	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	6.753.558	--	--	--
- <i>Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı</i>	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- <i>Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı</i>	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	--	--	--	--	--

Finansal Araç Türleri İtibarıyla Maruz Kalınan Kredi Riskleri

31 Aralık 2025
Önceki Dönem

	Alacaklar				Bankadaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)	1.401.939	168.322.461	--	1.054.204	88.060.332
- Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	1.401.939	168.322.461	--	1.054.204	88.060.332
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Defter Değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Defter Değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	--	(7.176.369)	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	7.176.369	--	--	--
- <i>Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı</i>	--	--	--	--	--
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	--	--	--	--	--
- Değer Düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- <i>Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı</i>	--	--	--	--	--
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	--	--	--	--	--

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Likidite Risk Yönetimi

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Likidite Riski Tabloları

31 Mart 2026

Cari Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	350.756.209	359.098.340	9.573.968	349.524.372	--
Finansal Yükümlülükler	350.756.209	359.098.340	9.573.968	349.524.372	--
Beklenen nakit çıkışlar toplamı					
Beklenen Vadeler	Defter değeri		3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	35.888.965	36.660.078	32.223.160	--	4.436.918
Ticari Borçlar	27.502.639	28.273.752	28.273.752	--	--
Diğer Borçlar	8.386.326	8.386.326	3.949.408	--	4.436.918
Toplam	386.645.174	395.758.418	41.797.128	349.524.372	4.436.918

31 Aralık 2025

Cari Dönem

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	417.776.502	433.087.538	11.071.204	422.016.334	--
Finansal Yükümlülükler	417.776.502	433.087.538	11.071.204	422.016.334	--
Beklenen nakit çıkışlar toplamı					
Beklenen Vadeler	Defter değeri		3 aya kadar	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	21.925.314	22.326.089	7.047.753	9.055.372	6.222.964
Ticari Borçlar	14.691.511	15.092.286	6.036.914	9.055.372	--
Diğer Borçlar	7.233.803	7.233.803	1.010.839	--	6.222.964
Toplam	439.701.816	455.413.627	18.118.957	431.071.706	6.222.964

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.2.3 Gerçeğe Uygun Değer Riski

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmektedir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmektedir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bulunurken, kullanılan veriler sebebiyle sınıflandırıldığı seviyeler aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	15.449.915.301	--

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	--	15.449.915.301	--

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

Şirket, **31 Mart 2026** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alım gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Mart 2026	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme Yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Mart 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	26.747.923
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	649.062.956
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	5.792.328.795
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	118.047.199
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.190.754.065
My Town İspartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	319.116.991
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	62.798.272
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	631.218.829
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	591.439.044
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	290.608.743
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	229.204.974
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	182.983.051
Toplam YAG					14.039.990.762	15.449.915.301

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 15.449.915.301 TL) olan gayrimenkullerin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.076 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 154.499.153 TL) fazla ya da az olacaktı.

- i. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.860.725.823 TL'dir)
- ii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.504.878.636 TL'dir)
- iii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 26.747.923 TL'dir)
- iv. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 649.062.956 TL'dir)
- v. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 5.792.328.795 TL'dir)
- vi. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 118.047.199 TL'dir)
- vii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.190.754.065 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 319.116.991 TL'dir)
- ix. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 62.798.272 TL'dir)
- x. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 631.218.829 TL'dir)
- xi. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 591.439.044 TL'dir)
- xii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 290.608.743 TL'dir)
- xiii. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 229.204.974 TL'dir)
- xiv. Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 182.983.051 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, **31 Aralık 2025** finansal tablolarını hazırlarken yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde SPK lisanslı Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli gayrimenkul değerleri kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 16 Ocak 2026 tarihli değerlendirme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerleri finansal tablolarda TL'nin 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde kullanılan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler ve değerlendirme raporlarında nihai değerlerin tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemleri aşağıdaki tablo yer almaktadır.

31 Aralık 2025	Gayrimenkullerin Niteliği	Değerleme Rapor Tarihi / Sayısı	Değerleme Tarihi	Değerleme yöntemi	Gerçeğe Uygun Değer	Gerçeğe Uygun Değer (31 Mart 2026'a Endekslenmiş Değer)
My World Andromeda Residence	27 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 357	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	3.508.404.663	3.860.725.823
My Office Ataşehir	4 Adet Ofis / İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 358	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.367.546.795	1.504.878.636
Ataşehir Arsalar	1 Adet Arsa	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 359	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	24.306.968	26.747.923
Eltes Gold	14 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 360	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	589.830.930	649.062.956
My Newwork	11 Adet Ofis ve 20 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 361	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	5.263.733.890	5.792.328.795
Maslak 1453	6 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 362	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	107.274.477	118.047.199
My Home Maslak	3 Adet Konut, 32 Adet Ofis ve Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 363	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	1.082.088.526	1.190.754.065
My Town Ispartakule	6 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 364	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	289.995.092	319.116.991
My Office 212	1 Adet Spor Salonu	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 365	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	57.067.443	62.798.272
My City Bahçelievler	6 Adet Dükkan ve Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 366	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	573.615.218	631.218.829
My Country	9 Adet Dükkan ve 1 Restoran	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 368	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	537.465.646	591.439.044
Çekmeköy Park	15 Adet Ofis ve İşyeri	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 367-356	22.12.2025 – 31.12.2025	Pazar Yaklaşımı / Gelir Yaklaşımı	264.088.442	290.608.743
Acıbadem Villa	2 Adet Ofis	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 369	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	208.288.243	229.204.974
My World Europe	7 Adet Dükkan	16.01.2026 / 2025 SPM-AAGYO 371	31.12.2025	Gelir Yaklaşımı	166.284.429	182.983.051
Toplam YAG					14.039.990.762	15.449.915.301

31 Aralık 2025 itibarıyla emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak hesaplanan gerçeğe uygun değer toplamı 14.039.990.762 TL (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 15.449.915.301 TL) olan gayrimenkullerinin değerlemelerindeki emsal m2 birim değeri %1 fazla ve %1 az olsaydı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri toplamı sırasıyla 140.399.076 TL fazla ya da az olacaktı. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 154.491.530 TL)

- i. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3339 Ada 4 parselde kain My World Andromeda Residence projesinde yer alan 27 adet ofis ve dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.508.404.663 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 3.860.725.823 TL'dir)
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3338 Ada 4 parselde kain My Office Ataşehir projesinde yer alan 4 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.367.546.795 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.504.878.636 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3384 ada 4 parsel adresinde kain "Arsa" niteliğindeki gayrimenkulün, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 24.306.968 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 26.747.923 TL'dir)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi Kemerdere Mevkii, 14206 Parselde kain Eltes Gold projesinde yer alan 14 adet Dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 589.830.930 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 649.062.956 TL'dir)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi 3343 Ada 2 parselde kain My Newwork projesinde yer alan 11 adet ofisin ve 20 adet dükkanın Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.263.733.890 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 5.792.328.795 TL'dir)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 10622 Ada 2 parselde kain Maslak 1453 projesinde yer alan 6 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.274.477 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 118.047.199 TL'dir)
- vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Sarıyer İlçesi M.Ayazağa Mahallesi 1 Ada 139 parselde kain My Home Maslak projesinde yer alan 3 adet konut ve 32 adet ofis ve işyerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.082.088.526 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 1.190.754.065 TL'dir)
- viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Avcılar İlçesi Firuzköy Mahallesi 654 Ada 4 parselde kain My Town Ispartakule projesinde yer alan 6 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.995.092 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 319.116.991 TL'dir)
- ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi 3270 Ada 14 parselde kain My Office 212 projesinde yer alan 1 adet spor salonu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.067.443 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 62.798.272 TL'dir)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi 1073 Ada 20 parselde kain My City Bahçelievler projesinde yer alan 6 adet dükkan ve ofisin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 573.615.218 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 631.218.829 TL'dir)
- xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 3316 parselde kain My Country projesinde yer alan 9 adet dükkan ve 1 adet restoran Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 537.465.646 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 591.439.044 TL'dir)
- xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi 4014 parselde kain Çekmeköy Park projesinde yer alan 7 adet ofis ve işyeri Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 22 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri 264.088.442 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 290.608.743 TL'dir)
- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi Bulgurlu Mevkii 75 ada 7 parselde kain 2 adet taşınmaz Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 208.288.243 TL olarak belirlenmiştir.(31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 229.204.974 TL'dir)
- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 ada 1 parselde kain My World Europe projesinde yer alan 7 adet dükkan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik AŞ'ye hazırlatılan 16 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 166.284.429 TL olarak belirlenmiştir. (31 Mart 2026 tarihli satın alma gücü esasına göre 182.983.051 TL'dir.)

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 32 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Şirket, finansal araçlarının tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Şirket'in finansal araçlarının kayıtlı değerleri makul değerlerini yansıtmaktadır.

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Finansal varlıklar, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenmeyecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Finansal yükümlülükler, yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmiştir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

Parasal varlıklar

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir. Finansal varlıkların gerçeğe uygun değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir. Yabancı para cinsinden parasal kalemler finansal durum tablosu değerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 33 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri bilanço tarihinden sonra 1-2-3 Nisan 2026 tarihlerinde pay başına 21,10 TL sabit fiyatla gerçekleştirilmiştir. Halka arz işlemi kapsamında, Şirket'in 595.348.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesi 105.652.000 TL nakit sermaye artırımını yoluyla 701.000.000 TL'ye yükseltilmiş; ayrıca mevcut ortaklara ait 70.348.000 TL nominal değerli payların satışı da gerçekleştirilmiştir. Toplam 176.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların satışı sonucunda toplam halka arz büyüklüğü 3.713.600.000 TL olarak gerçekleşmiş ve Şirket'in halka açıklık oranı % 25,11 olmuştur.

Halka arz sürecinde onaylanan Fon Kullanım Yeri Raporu'na göre, elde edilen fonun %15 – %20'lik kısmının finansal borçların ödenmesinde kullanılması planlanmıştır. Bu doğrultuda, 15.04.2026 tarihinde, elde edilen halka arz gelirlerinin ilgili kısmı kullanılarak Şirket'in Odea Bank A.Ş. nezdinde bulunan banka kredisi 354.119.656 TL ödeme yapılarak tamamen kapatılmıştır. Kredi kapama işlemi ile birlikte, söz konusu krediye istinaden tesis edilmiş olan toplam 3.651.918.000 TL tutarındaki ipotekler kaldırılmıştır.

DİPNOT 34 - NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akışları tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akışları tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

DİPNOT 35 - ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Özkaynak değişim tablosu aşağıdaki bilgileri kapsar:

1-Döneme ilişkin toplam kapsamlı gelir,

2-Her bir özkaynak bileşeni için, TMS 8'e göre muhasebeleştirilen, geçmişe yönelik uygulama veya geçmişe yönelik düzeltmelerin etkileri,

3-Her bir özkaynak bileşeni için aşağıdakilerden kaynaklanan değişiklikleri ayrı olarak gösteren, dönem başındaki ve sonundaki defter değeri arasındaki mutabakat:

(i) Kâr ya da zarar

(ii) Diğer kapsamlı gelir ve

(iii) Ortaklar tarafından yapılan katkıları ve ortaklara yapılan dağıtımları ayrı olarak gösteren ortaklarla bunların ortak olmaları nedeniyle ortaya çıkan işlemler ve kontrolün kaybedilmesiyle sonuçlanmayan bağlı ortaklıktaki ortaklık paylarındaki değişimler.

İşletmenin raporlama dönemi başı ve sonu arasında özkaynaklarında meydana gelen değişiklikler, dönem içinde net varlıklarındaki artış veya azalışları yansıtır. Ortaklarla bunların ortak olmaları nedeniyle orta ya çıkan işlemler (örneğin, sermaye katkıları, işletmenin özkaynak araçlarının yeniden edinimi ve temettüler gibi) ve bu işlemlerle doğrudan ilgili giderler dışında, özkaynaklarda dönem içerisinde meydana gelen değişikliğin tümü, söz konusu dönem içinde işletme faaliyetlerinin yarattığı, kar ve zararları da içeren, tüm gelir ve giderleri gösterir.

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 36 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiŐ özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve sermaye piyasası araçları	Md.24/(b)	488.366.942	87.856.557
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	16.860.356.028	16.878.304.180
C	İŞtirakler	Md.24/(b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
	Diğer varlıklar		39.283.322	198.919.190
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(k)	17.388.006.292	17.165.079.927
E	Finansal borçlar	Md.31	350.756.209	417.776.502
F	Diğer finansal yükümlölükler	Md.31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	Md.31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	Md.23/(f)	--	--
I	Özkaynaklar	Md.31	13.661.644.947	13.553.460.344
	Diğer kaynaklar		3.375.605.136	3.193.843.081
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(k)	17.388.006.292	17.165.079.927

AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 MART 2026 VE 31 ARALIK 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md.24/(b)	--	--	
A2	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	488.262.438	87.828.704	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	--	--	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md.24/(d)	--	--	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	Md.24/(c)	--	--	
C1	Yabancı iştirakler	Md.24/(d)	--	--	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	Md.28	--	--	
J	Gayrinakdi krediler	Md.31	--	--	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	--	--	
L	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md.22/(1)	--	--	
Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	Md.22/(e)	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler (B+A1)/D)	Md.24/(a), (b)	96,97%	98,33%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	Md.24/(b)	2,81%	0,51%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	Md.24/(d)	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md.24/(c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md.28	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	Md.31	2,57%	3,08%	≤%500
8	Döviz cinsinden Vadeli/Vadesiz mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D)	Md.24/(b)	2,81%	0,51%	≤%10
9	Tek bir şirkette para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	Md.22/(1)	0,00%	0,00%	≤%10